Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van ….. 2013, nr. 2013, 0000… , houdende regels betreffende de aanmelding van voorgenomen en gerealiseerde investeringen als bedoeld in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 (Regeling vermindering verhuurderheffing 2014)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikelen 1.12, tweede lid, 1.13, eerste lid, en 1.14, tweede en vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014;

BESLUIT:

HOOFDSTUK 1. Definities

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. belastingplichtige: belastingplichtige als bedoeld in artikel 1.4 van de wet;
b. omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdelen a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
c. onttrekkingsvergunning: onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet;
d. samenvoegingsvergunning: samenvoegingsvergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, onderdeel b, van de Huisvestingswet;
e. Vrijstellingsbesluit DAEB: besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen;
f. wet: Wet maatregelen woningmarkt 2014.

HOOFDSTUK 2. Aanmelding van een voorgenomen investering

Artikel 2

1. De aanmelding van een voorgenomen investering bevat ten minste:
   a. een overzicht van de voorgenomen investering aan de hand van de activiteiten, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, van de wet;
   b. een aanduiding en een beschrijving van de voorgenomen investering;
   c. een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de voorgenomen investering wordt verricht;

d. een reële raming van de investeringskosten per huurwoning van de voorgenomen investering, en
e. indien van toepassing: een opgave van de datum waarop het bevoegd gezag de ten behoeve van een voorgenomen investering afgegeven vergunning heeft verstrekt.

2. De belastingplichtige verklaart dat de voorgenomen investering betrekking heeft op een of meerdere huurwoningen.

HOOFDSTUK 3. Aanmelding van een gerealiseerde investering

Artikel 3

1. De aanmelding van een gerealiseerde investering bevat ten minste:
   a. een overzicht van de gerealiseerde investering aan de hand van de activiteiten, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, van de wet;
   b. een afschrift van de voorlopige investeringsverklaring;
   c. een aanduiding en een beschrijving van de gerealiseerde investering;
   d. een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de gerealiseerde investering is verricht;
   e. de datum waarop de investering is gerealiseerd;
   f. een opgave van de reeds door de belastingplichtige betaalde investeringskosten per huurwoning, alsmede de daarop betrekking hebbende betaalbewijzen.
2. Bij de aanmelding, bedoeld in het eerste lid, legt de belastingplichtige tevens over:
   a. indien sprake is van de bouw van huurwoningen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning;
   b. indien sprake is van grootschalige verbouw van huurwoningen: indien van toepassing: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning en een bewijs van de start van de verbouw;
   c. indien sprake is van verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning, de melding van de start van de verbouw en een bewijs van inschrijving bij het kadaster;
   d. indien sprake is van sloop van huurwoningen: een sloopmelding als bedoeld in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 en voor zover van toepassing de daarop betrekking hebbende onttrekkingsvergunning;
   e. indien sprake is van kleinschalige verbouw van huurwoningen: een specificatie van de investeringskosten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d;
   f. indien sprake is van een samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning en voor zover van toepassing de samenvoegingsvergunning.
3. Artikel 2, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 4. Diensten van algemeen economisch belang

Artikel 4

1. De compensatie bedraagt maximaal € 15 miljoen per belastingplichtige per jaar.
2. Indien het bedrag, genoemd in het eerste lid, varieert gedurende de periode waarin aan de belastingplichtige de activiteiten, bedoeld in artikel 1.14, eerste lid, van de wet zijn opgedragen, wordt dit jaarbedrag berekend als het gemiddelde van de jaarlijkse compensatiebedragen die naar verwachting gedurende die periode zullen worden toegekend.

Artikel 5

De belastingplichtige administreert de netto kosten, bedoeld in artikel 5 van het Vrijstellingsbesluit DAEB, verbonden met de gerealiseerde investeringen op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de heffingsvermindering.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 6

Indien het bij koninklijke boodschap van 17 september 2013 ingediende voorstel van wet tot invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014) (Kamerstukken 33 756) na tot wet te zijn verheven in werking treedt, treedt deze regeling op hetzelfde tijdstip in werking.

Artikel 7

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling vermindering verhuurderheffing 2014.

Dit regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

’s-Gravenhage,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

TOELICHTING

Inleiding

Op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 (hierna: de wet) wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks aan de verhuurders met meer dan 10 huurwoningen een verhuurderheffing opgelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de in het woonakkoord neergelegde afspraken omtrent die heffing vanaf de aanvang van het kalenderjaar 2014.

In de brief van 28 februari 2013[1] inzake de effecten huurbeleid en verhuurderheffing is aangegeven dat nog bezien zou worden of binnen de verhuurderheffing rekening kan worden gehouden met de positie van verhuurders die met omvangrijke, maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd. Hierbij is als uitdrukkelijke randvoorwaarde genoemd dat de totale omvang van de verhuurderheffing overeind blijft. In de brief van 20 juni 2013[2] is hiertoe een aantal varianten rond de inzet van een heffingsvermindering in de verhuurderheffing uitgewerkt en doorgerekend. Naar aanleiding van het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 26 juni 2013 is in de wet een heffingsvermindering opgenomen ter stimulering van investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

a. de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid
b. de sloop van woningen in de krimpgebieden
c. de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

In de wet zijn ter invulling hiervan 6 investeringscategorieën benoemd:

1°. bouw van huurwoningen;
2°. grootschalige verbouw van huurwoningen;
3°. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen;
4°. sloop van huurwoningen;
5°. kleinschalige verbouw van huurwoningen;
6°. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.

Daarnaast wordt in de wet de geografische beperking geregeld van de hierboven onder 4° en 6° genoemde categorieën tot krimpgebieden en Rotterdam Zuid en de onder 1°, 2°, en 5° genoemde categorieën tot – uitsluitend - Rotterdam Zuid.

De heffingsvermindering richt zich bewust op een beperkt aantal maatschappelijk urgente opgaven, in de wetenschap dat de kosten van de heffingsvermindering binnen de heffing opgebracht moeten worden. Voor de omvang van de tegemoetkoming per categorie is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in voormelde brief van 20 juni 2013, namelijk € 10.000 voor kleinschalige verbouw en ombouw van kantoren, en € 15.000 voor nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Ook hierbij is een midden gezocht tussen de wens tot een investeringsimpuls aan de ene kant en het beperken van het totale budgettaire beslag van de faciliteit en de doorwerking naar de tariefstelling voor de verhuurderheffing aan de andere kant.

Voor de heffingsvermindering wordt in de jaren 2014 tot en met 2017 € 70 miljoen per jaar beschikbaar gesteld. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale

[1] Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193, en Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B.
[2] Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014) (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3).

De procedure om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering is beschreven in de artikelen 1.12 en 1.13 van de wet. In het tweede respectievelijk eerste lid van die artikelen is bepaald dat bij ministeriële regeling regels worden gesteld omtrent de inhoud van de aanmelding en welke gegevens daarbij worden verstrekt. Deze regeling strekt hiertoe.

Diensten van algemeen economisch belang
De heffingsvermindering (artikelen 1.10 en 1.11 van de wet) is een staatssteunmaatregel voor verhuurders, die niet aanmeldingsplichtig is. De maatregel wordt vormgegeven als compensatie voor de kosten die worden gemaakt voor specifiek aangegeven activiteiten. Het uitvoeren van deze activiteiten wordt als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) opgedragen aan alle verhuurders conform de randvoorwaarden van het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (hierna: Vrijstellingsbesluit DAEB).
De belastingplichtige komt uitsluitend compensatie toe voor de activiteiten, genoemd in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, juncto artikel 1.11, tweede lid, van de wet.

Artikel 1.14, tweede en vijfde lid, van de wet bepaalt dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de compensatie. Voorts worden voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie. Deze regeling strekt hiertoe.

Uitgaande van het Vrijstellingsbesluit DAEB moet het compenseren van de door een belastingplichtige gemaakte kosten aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze worden hierna beschreven, waarbij wordt aangegeven waar deze in de wet, het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 (hierna: het besluit) of deze regeling zijn opgenomen.

- De verplichtingen, zijnde de aan de (in casu) belastingplichtige opgedragen activiteiten, moeten duidelijk zijn omschreven: artikel 1.14, eerste lid, van de wet;
- De compensatie (in casu de heffingsvermindering, bedoeld in artikel 1.10 van de wet) moet op objectieve en transparante wijze zijn vastgesteld: artikel 1.10 van de wet;
- De compensatie mag niet hoger zijn dan de netto kosten van uitvoering van de opgedragen activiteiten, met inbegrip van een redelijke winst: artikel 1.11, eerste juncto derde lid, van de wet regelt door het definiëren van een minimum investeringsbedrag dat de tegemoetkoming niet hoger kan zijn dan 40% van het investeringsbedrag. De compensatie zal dus nooit hoger zijn dan de investeringskosten. Gezien het onrendabele karakter van de betreffende investeringen mag verder worden verondersteld dat ook in de exploitatie geen sprake zal zijn van meer dan een redelijke winst.
- De inhoud, de aard en de duur van de opgedragen activiteiten, de onderneming en het grondgebied dienen te zijn vermeld: de inhoud, de aard en de duur zijn opgenomen in artikel 1.14, eerste, tweede en derde lid, van de wet, waarbij het eerste lid verwijst naar artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, juncto artikel 1.11, tweede lid, van de wet. Artikel 1.4 van de wet bepaalt wie belastingplichtig is. Ten aanzien van het bepalen van het grondgebied kan worden verwezen naar artikel 1.11, tweede lid, van de wet;
- De compensatie mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt: artikel 1.10 van de wet;
- De compensatie mag gemiddeld maximaal € 15 miljoen per belastingplichtige per jaar betreffen: artikel 4 van deze regeling;
- Een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie: artikel 1.11 van de wet;

- Een regeling om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen: artikel 1.11, eerste juncto derde lid, van de wet regelt door het definiëren van een minimum investeringsbedrag dat de tegemoetkoming niet hoger kan zijn dan 40% van het investeringsbedrag. De compensatie zal dus nooit hoger zijn dan de investeringskosten. Gezien het onrendabele karakter van de betreffende investeringen mag verder worden verondersteld dat ook in de exploitatie geen sprake zal zijn van meer dan een redelijke winst. Daarmee is de voorwaarde om iets te regelen over het eventueel terugvorderen van de overcompensatie niet aan de orde;
- Een verwijzing naar het Vrijstellingsbesluit DAEB: artikel 1.2, eerste lid, onderdeel b, juncto artikel 1.14, eerste lid, van de wet en artikel 1, onderdeel e, van deze regeling;
- De onderneming mag niet langer dan 10 jaar met een opgedragen activiteit worden belast: artikel 1.14, derde lid, van de wet;
- De onderneming dient een gescheiden boekhouding te onderhouden: artikel 1.14, vijfde lid, van de wet juncto artikel 5 van deze regeling.

Gevolgen voor bedrijfsleven en burger
Ten aanzien van de gevolgen voor bedrijfsleven en burger wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014) (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3) onder hoofdstuk 7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger. De aan het als gevolg van het door de verhuurders overleggen van bepaalde gegevens bij een voorgenomen en gerealiseerde investering en het voeren van een gescheiden administratie verbonden lasten, zijn reeds verwerkt in de bedragen die zijn genoemd in voormelde memorie van toelichting.

Artikelsgewijs

Artikelen 2 en 3
Een voorgenomen investering moet digitaal (‘langs elektronische weg’) worden aangemeld bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst.
In deze regeling worden regels gesteld over de wijze van aanmelding en over welke gegevens bij die aanmelding moeten worden verstrekt (artikel 1.12, tweede lid, van de wet). Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het overleggen van een raming van de investeringskosten (artikel 2).

Een vergelijkbare procedure is in artikel 1.13 van de wet ten aanzien van het aanmelden van een gerealiseerde investering opgenomen (artikel 3).

Artikelen 4 en 5
In artikel 1.14, eerste lid, van de wet wordt aan de belastingplichtige een aantal werkzaamheden opgedragen als diensten van algemeen economisch belang. Deze werkzaamheden betreffen het doen van specifieke investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

a. de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid;
b. de sloop van woningen in krimpgebieden, en
c. de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

Hiermee wordt de grens gemarkeerd tussen de werkzaamheden die in het bijzonder in het belang van de volkshuisvesting geacht worden, die niet op normale commerciële grondslagen uitgevoerd kunnen worden en waarvoor daarom compensatie ter beschikking kan komen en de werkzaamheden waarbij dat niet het geval is en die zonder compensatie in concurrentie met andere partijen uitgevoerd moeten worden. Het betreft hier de activiteiten, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, artikel 1.11, tweede lid, van de wet.

De compensatie, bedoeld in artikel 1.14, tweede lid, van de wet bestaat uit de heffingsvermindering, bedoeld in artikel 1.10 van de wet. Deze compensatie wordt in mindering gebracht op de verhuurderheffing van het betreffende kalenderjaar, en, als dit bedrag hoger is dan de verhuurderheffing die is verschuldigd, zo nodig op de verhuurderheffing van het daaropvolgende

jaar. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van voormelde memorie van toelichting. In artikel 4 van deze regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent die compensatie.

Artikel 1.14, vijfde lid, van de wet bepaalt dat de belastingplichtige de administratie, de jaarrekeningen en de jaarverslagen met inachtneming van artikel 25b, eerste lid, van de Mededingingswet moet inrichten. Artikel 5 van deze regeling geeft daarbij nog nadere voorschriften. Zo administreert de belastingplichtige de netto kosten, bedoeld in artikel 5 van het Vrijstellingsbesluit DAEB, verbonden met de gerealiseerde investeringen op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de heffingsvermindering. Ten aanzien van de begrippen netto kosten en redelijke winst wordt verwezen naar de tekst van het Vrijstellingsbesluit DAEB.

De netto kosten kunnen worden berekend als het verschil tussen de kosten in de zin van artikel 5, derde lid, van het Vrijstellingsbesluit DAEB en de inkomsten in de zin van artikel 5, vierde lid, van dat besluit. De in aanmerking te nemen kosten omvatten alle kosten die voor het beheer van de dienst van algemeen economisch belang worden gemaakt. Deze worden aan de hand van algemeen aanvaarde beginselen van kostprijsadministratie berekend.

Conform het Vrijstellingsbesluit DAEB kunnen de aan de dienst van algemeen economisch belang toegerekende kosten alle directe kosten omvatten die voor het beheer van de dienst van algemeen economisch belang worden gemaakt, alsmede een passende bijdrage in de gemeenschappelijke vaste kosten van de dienst van algemeen economisch belang en de overige activiteiten. De kosten verband houdende met investeringen, met name ten behoeve van infrastructuur, mogen in aanmerking worden genomen wanneer deze voor het beheer van de dienst van algemeen economisch belang noodzakelijk zijn.
De in aanmerking te nemen inkomsten omvatten ten minste alle met de dienst van algemeen economisch belang behaalde inkomsten, ongeacht of deze inkomsten als staatssteun in de zin van artikel 107 van voormeld verdrag worden aangemerkt.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok